

حكم التنازل عن الإيجار

في قانون إيجار العقارات الكويتي دراسة فقهية مقارنة

الباحث/ فهد عفتان عميش المطيري

حاصل على درجة الماجستير في الفقه المقارن وأصوله الفقه

من جامعة الكويت

عضو هيئة تعليمية في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية

المخلص:

إن الإجارة من أهم وسائل استثمار الأموال وتبادل المنافع، ومن المعاملات التي تتعلق بالإجارة، ويكثر التعامل بها في الأسواق التجارية التنازل عن الإيجار، وقد نظمت أحكامهما في القانون المدني الكويتي، إلا أن المقنن الكويتي أفرد العقار من سائر الأعيان بقانون خاص ينظمه، وهو قانون إيجار العقارات الكويتي.

ونظراً لعدم وجود دراسة فقهية سابقة لحكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي، جاء هذا البحث ليبين مدى توافقهما حول هذا الموضوع، من خلال بيان أحكامهما، وإبراز أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

واقصر في دراسته للموضوع على إجارة العقار فقط، فلا يشمل إجارة الأشخاص، ولا إجارة سائر الأعيان غير العقار. كما أنه يقتصر دراسته فقهياً مع قانون إيجار العقارات الكويتي رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م.

وقد سلك الباحث في بحثه المنهج الاستقرائي والمقارن والاستنباطي.

وتتكون خطة البحث من مبحثين رئيسيين، وهما: تعريف التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي، وحكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي.

وقد خلصت الدراسة في نهاية المطاف إلى نتائج مهمة، منها: أن التنازل عن الإيجار من مصطلحات القانون، ويقابله في الفقه الإسلامي مصطلح (الخلو). ثم إن قانون إيجار العقارات الكويتي قد نظر إلى مصلحة المؤجر، فمنع من التنازل عن العقار المؤجر إلا بإذن كتابي، بينما الفقه الإسلامي أجاز التعامل بها، وأعطى لولي الأمر صلاحية المنع من التعامل بذلك من غير إذن المؤجر؛ استناداً إلى المصلحة المرسله.

وختم البحث بالتوصية بإجراء دراسة فقهية شاملة لقانون إيجار العقارات الكويتي؛
لتظهر أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.
الكلمات المفتاحية: (التنازل - الإيجار - العقار - المصلحة - المنع - صلاحية -
المؤجر).

Summary:

Leasing is one of the most important means of investing money and exchanging benefits, and it is one of the transactions related to leasing, and it is frequently dealt with in the commercial markets to give up rent, and their provisions are regulated in the law The Kuwaiti civil law, however, separated the property from other notables by a special law regulating it, which is the Kuwaiti Real Estate Lease Law.

In the absence of a previous jurisprudential study of the rule of waiving rent in the Kuwaiti Real Estate Lease Law, this research came to show the extent of their compatibility on this subject, by clarifying their provisions, and highlighting the aspects of agreement and differences between them.

And he confined his study of the subject to the lease of real estate only, and it does not include the lease of persons, nor the lease of other objects other than real estate. It is also limited to his jurisprudential study with the Kuwaiti Real Estate Lease Law No. ٣٥ of ١٩٧٨ AD.

The researcher has taken the inductive, comparative and deductive method in his research.

The research plan consists of two main topics: the definition of rent assignment in the Kuwaiti Real Estate Lease Law and Islamic jurisprudence, and the rule of rent assignment in the Kuwaiti Real Estate Lease Law and Islamic jurisprudence.

In the end, the study concluded important results, including: that waiving rent is a terminology of the law, and it is matched in Islamic jurisprudence by the term (emptiness). Moreover, the Kuwaiti Real Estate Lease Law looked at the interest of the landlord, and it was forbidden to give up the rented property without written permission.

While Islamic jurisprudence permitted dealing with it, and gave the guardian the power to prevent dealing with it without the permission of the lessor; Based on the interest sent.

The research concluded with a recommendation to conduct a comprehensive doctrinal study of the Kuwaiti real estate lease law. To show the differences and agreement between them.

Keywords: (Assignment - rent - real estate - interest - prevention - validity - lessor).

المقدمة:

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله. أما بعد:

فإن الشريعة الإسلامية قد اتسمت بالاتساع والشمولية بمراعاتها لحاجات الناس وأحوالهم، حيث جاءت أحكام الإسلام ضابطة لتعامل الناس فيما بينهم، ومن هذه المعاملات التي يكثر جريانها بين الناس، وضبطها الإسلام بضوابط شرعية تحفظ الحقوق وتمنع الظلم عقد الإجارة.

فالإجارة من أهم وسائل استثمار الأموال وتبادل المنافع، فيها يستطيع المالك استثمار ما لا يحتاجه من أملاكه، وينتفع غير المالك بما يحتاج إليه من أملاك غيره التي لا يقدر على ثمنها، فإنه ليس لكل أحد داراً يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً، فظهر جلياً أن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان. ثم إن من المعاملات التي تتعلق بالإجارة، ويكثر التعامل بها في الأسواق التجارية التنازل عن الإيجار، وقد نظمت أحكامهما في القانون المدني الكويتي، إلا أن المقنن الكويتي أفرد العقار من سائر الأعيان بقانون خاص ينظمه، وهو قانون إيجار العقارات الكويتي. ولذلك اختار الباحث الكتابة في موضوع (حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي دراسة فقهية مقارنة).

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في أمرين:

الأول: كثرة التعامل بالتنازل عن الإيجار في الأسواق التجارية.

الثاني: تنظيم المقنن الكويتي قانوناً خاصاً بإيجار العقارات، وقد تناول فيه حكم

التنازل عن الإيجار، مما يحتاج إلى الوقوف عليها، ومقارنتها مع الفقه الإسلامي، لإبراز أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما، ومعالجة الإشكالات الشرعية إن وجدت.

أسباب اختيار الموضوع:

وقع اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب:

١- ما تقدم في أهمية الموضوع.

٢- عدم وجود دراسة سابقة -بحسب اطلاع الباحث- تبين حكم التنازل عن الإيجار

في قانون إيجار العقارات الكويتي بالمقارنة مع الفقه الإسلامي.

٣- إثراء المكتبات الشرعية والقانونية ببحث جديد مقارنة.

٤- معرفة مدى توافق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقه الإسلامي حول هذا الموضوع.

مشكلة البحث: جاءت هذه الدراسة للإجابة عن التساؤلات التالية:

١- ما تعريف التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي؟

٢- ما حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي؟

٣- ما مدى توافق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقه الإسلامي حول هذا الموضوع؟

أهداف البحث: يهدف البحث إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، منها:

١- بيان تعريف التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي.

٢- بيان حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي.

٣- معرفة مدى توافق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقه الإسلامي حول هذا الموضوع.

حدود البحث: يدرس البحث حكم التنازل عن الإيجار في الفقه الإسلامي مع المقارنة بقانون إيجار العقارات الكويتي رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م، ويقتصر في دراسته للموضوع على إجارة العقار فقط، فلا يشمل إجارة الأشخاص، ولا إجارة سائر الأعيان غير العقار. كما أن حقيقة العقار المؤجر محل البحث تعم جميع العقارات باستثناء الأراضي الزراعية، وذلك وفق ما حدده قانون إيجار العقار الكويتي في مادته الأولى: "تسري أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض، وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية".

وتجدر الإشارة إلى أن قانون إيجار العقارات الكويتي لا ينطبق على العقار إذا كان مخصصاً للمنفعة العامة، فتحويل الدولة للأفراد الانتفاع ببعض الأموال العامة ولو سمي إيجاراً، ما هو إلا ترخيص إداري يحكمه القانون العام، وهذا ما استقر عليه القضاء وفقهاء القانون. "كذلك لا يسري القانون على المساكن التي تخصصها الحكومة والمؤسسات والشركات لبعض موظفيها وعمالها، ولو اقتضت عنها أجراً؛ لأن الإيجار ليس مقصوداً لذاته، وإنما المقصود هو التيسير على الموظف، أو العامل في معيشته، حتى يتمكن من أداء واجباته على خير وجوه الأداء".

الدراسات السابقة: من خلال البحث في بعض الأرشيفات وقواعد البيانات والمواقع المتخصصة لم يجد الباحث من بحث في هذا الموضوع بالمقارنة مع قانون إيجار العقارات الكويتي، وإنما كانت هناك بعض الأبحاث الفقهية بغير ذات المصطلح، منها:

١- (بدل الخلو في الفقه الإسلامي) للدكتور صالح بن عثمان الهليل، دار المؤيد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٩٩٦م، وقد بحث الدكتور عن حكم بدل الخلو في الفقه الإسلامي، ولم يقارنه مع قانون إيجار العقارات الكويتي، كما أنه لم يعرف التنازل عن الإيجار، وهذا ما سيضيفه الباحث في هذا البحث.

٢- أبحاث الجلسة الثانية (حق الانتفاع العقاري)، المؤتمر الفقهي الرابع للمؤسسات المالية الإسلامية، المنعقد في الكويت، ٢١-٢٢ ديسمبر ٢٠١١م، وتناولت الأبحاث موضوع حق الانتفاع العقاري، وهي ترتبط بهذا البحث من جهة المحل المتنازل عنه في الإيجار، كما أنها تتعلق بالعقار من بين سائر الأعيان المنتفع بها، إلا أنها لم تعرف التنازل عن الإيجار، ولم تبين حكمه في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي.

منهج البحث:

اتبعت في هذا البحث عدة مناهج على النحو الآتي:

أولاً: المنهج الاستقرائي: وذلك بجمع مسائل موضوع البحث من مظانها الفقهية والقانونية.

ثانياً: المنهج التحليلي: وذلك بدراسة مفردات البحث بأسلوب علمي مستخدماً تنظيمياً معيناً للوصول إلى الحقائق والنتائج.

ثالثاً: المنهج الاستنباطي: وذلك باستنباط حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقه الإسلامي.

رابعاً: المنهج المقارن: وذلك بالمقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي من جهة والفقه الإسلامي من جهة أخرى.

إجراءات البحث:

١- جمع مسائل البحث من مظانها. ٢- أُصوّر المسألة المراد بحثها كما وردت في القانون قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها.

٣- إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق، أذكر حكمها بدليله، مع توثيق الاتفاق من مظانه.

٤- إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، أتبع ما يلي:

أ- تحرير محل الخلاف، إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف وبعضها محل اتفاق.
ب- ذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها من أهل العلم، ويكون عرض الخلاف حسب الاتجاهات الفقهية.

ج- الاقتصار على الأقوال الفقهية المعتمدة، وإذا لم أفد على المسألة في مذهب، فأسلك مسلك التخريج.

د- توثيق الأقوال من كتب المذهب نفسه.

هـ- ذكر أدلة الأقوال، مع بيان وجه الدلالة، وذكر ما يرد عليه من مناقشات، فإن كانت المناقشة من عندي، قلت: يناقش أو يمكن أن يناقش، وإن كانت من عند غيري، قلت: نوقش، ثم تذكر الإجابة عن المناقشة إن كان ثمَّ جواب، والترجيح، مع بيان سببه.

٥- الاعتماد على أمهات المصادر والمراجع الأصلية في التحرير والتوثيق والتخريج والجمع ما أمكن، فإذا لم أتمكن من الوصول إليها أشير إلى المصادر الوسيطة غير المباشرة.

١- التركيز على موضوع البحث وتجنب الاستطراد.

٢- كتابة الآيات الكريمة بالرسم العثماني، وعزوها بذكر السورة ورقم الآية.

٨- تخريج الأحاديث الشريفة، وبيان ما ذكره أهل العلم في درجتها، إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، فإن كانت كذلك أكتفي بتخريجها منه.

خطة البحث: انتظمت خطة البحث في مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة، أما المقدمة: وتشتمل المقدمة على أهمية الموضوع، وسبب اختياره، وأهدافه، ومشكلة البحث، ومنهج البحث والدراسات السابقة للموضوع.

التمهيد: وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف الإجارة.

المطلب الثاني: مشروعية الإجارة.

المبحث الأول: تعريف التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي، وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي.

المطلب الثاني: تعريف التنازل عن الإيجار في الفقه الإسلامي.

المطلب الثالث: مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي في تعريف التنازل عن الإيجار.

- المطلب الرابع:** الفرق بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن.
- المبحث الثاني:** حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي، وفيه ثلاثة مطالب:
- المطلب الأول:** حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي.
- المطلب الثاني:** حكم التنازل عن الإيجار في الفقہ الإسلامي.
- المطلب الثالث:** مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي في حكم التنازل عن الإيجار.
- الخاتمة:** وفيها أهم النتائج والتوصيات.
- فهرس المصادر والمراجع.

تمهيد: لما كان موضوع البحث يدور حول عقد الإجارة ناسب التمهيد بتعريف الإجارة، وبيان مشروعيتها، وذلك في مطلبين:

المطلب الأول: تعريف الإجارة: الإجارة في اللغة: مصدر من أجر يأجر أجراً، فهي مشتقة من الأجر، قال ابن منظور: "الأجر: الجزاء على العمل، والجمع: أجر، والإجارة من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل"^(١).

قال ابن فارس: "الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول: الكراء على العمل، والثاني: جبر العظم الكسير"^(٢)، وتقرأ الإجارة بالفتح والضم والكسر، فهي مثلثة الهمزة، إلا أن لغة الكسر هي الأشهر والأوضح^(٣).

أما الإجارة في الاصطلاح: فقد اختلفت عبارات الفقهاء فيها، وتنوعت أساليبهم بين الطول والقصر والتفصيل والإجمال، إلا أن المتأمل فيها يجد أنها متقاربة في المعنى، وهذه التعريفات هي على النحو التالي.

أولاً: تعريف الحنفية: "عقد على منفعة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"^(٤).

ثانياً: المالكية: "تمليك منافع شيء مباحة، مدة معلومة بعوض"^(٥).
ثالثاً: الشافعية: "عقد على منفعة مقصودة، معلومة، قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم"^(٦).

رابعاً: الحنابلة: "عقد على منفعة مباحة معلومة، تؤخذ شيئاً فشيئاً، مدة معلومة من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم"^(٧).
ويظهر للباحث اختيار التعريف الأخير -تعريف الحنابلة-؛ لشموله أركان الإجارة، وتفصيل بيانها.

(١) ابن منظور، محمد بن مكرم، (١٤١٤هـ)، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر - بيروت، (١٠/٤)

(٢) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (١/ ٦٢)

(٣) ينظر: الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، (١٤٢٠هـ / ١٩٩٩م)، مختار الصحاح، الطبعة الخامسة، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت، (٣/ ١٨)، ابن منظور، لسان العرب، (٤/ ١٠-١١).

(٤) الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (المتوفى: ١٠٠٤هـ)، غاية البيان شرح زيد ابن رسلان، دار المعرفة - بيروت، (ص: ٢٢٤).

(٥) الدردير، محمد بن أحمد، الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت، (٢/٤)، وينظر: الخطاب، محمد بن عبد الرحمن، (١٤١٢هـ)، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، الطبعة الثالثة، دار الفكر، بيروت، (٥/ ٣٨٩).

(٦) زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنكي، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي، (٤٠٣/٢). الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، بيروت، (٣/ ٤٣٨).

(٧) البيهوتي، منصور بن يونس، (١٤٠٣هـ)، كشف القناع عن متن الإقناع، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية - بيروت، (٥٤٦/٣)، وينظر: المرادوي، علي بن سليمان، الإصناف في معرفة الراجح من الخلاف، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي - بيروت، (٣/ ٦).

شرح التعريف^(١): قوله: "عقد" جنس، والمقصود به: ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله^(٢)، قوله: "على منفعة" خرج به العقد على الأعيان، كالبيع والهبة والصدقة، قوله: "مباحة". أي: إباحة مطلقة بلا ضرورة، وقد خرج بهذا القيد: المنفعة المحرمة كالإجارة على البغاء والزمر، ونحو ذلك.

قوله: "معلومة" خرج به الإجارة على منفعة مجهولة، فتحرم للغرر، قوله: "مدة معلومة" كيوم أو شهر أو سنة، خرج بهذا القيد: ما يكون مجهول المدة كعقد النكاح. فيجب تعيين المدة في الإجارة على المنافع الأعلى لا على الأعمال، إذ لا تُشترط وإن كان قد يعقد على مدة، قوله: "من عين معينة" كسكنى هذه الدار سنة، فيجب تعيين العين المشتملة على المنفعة بالرؤية مثلاً.

قوله: "أو موصوفة في الذمة" كداية صفتها كذا للحمل أو الركوب سنة، فيجب وصف العين التي في الذمة بما يميزها ويوضحها، و قوله: "بعوض معلوم" أي في الضربين، ويخرج بهذا القيد العوض المجهول.

المطلب الثاني: مشروعية الإجارة: الأصل في عقد الإجارة الجواز والمشروعية، وقد دل على ذلك الكتاب، والسنة، والإجماع، والقياس.

أولاً: القرآن الكريم: فقد جاء في كتاب الله العديد من الآيات الدالة على مشروعية الإجارة من ذلك:

١- قال -تعالى-: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ [الطلاق: ٦].

وجه الدلالة: لما أمر الله ﷻ الأزواج بإعطاء مطلقاتهم أجرة الرضاع إذا أرضعن أولادهم دل ذلك على مشروعية الإجارة.

٢- قال -تعالى-: ﴿فَوَجِدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ [الكهف: ٧٧].

وجه الدلالة: لو لم تكن الإجارة مشروعية لما جاز لموسى أن يطالب الخضر أخذ أجرة لقاء إقامته الجدار.

٣- قال -تعالى-: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْقُ عَلَيْكَ سِتْدِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنْ

(١) ينظر: البيهقي، منصور بن يونس، (١٤١٤هـ)، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، الطبعة الأولى، عالم الكتب - بيروت، (٢٤١/٢).

(٢) ينظر: مجلة الأحكام العنلية، (تحقيق نجيب هواري)، كارخانه تجارت كتب، (ص: ٣٤).

الصَّالِحِينَ (٢٧) قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلَيْنِ قَضَيْتُ فَلَنَا عُدْوَانٌ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَيَّ مَا نَقُولُ وَكَيْلٌ (٢٨) ﴿ [القصص: ٢٦-٢٨].

وجه الدلالة: لو لم تكن الإجارة مشروعة لما تعاملنا به، فالإجارة بينهم وعندهم مشروعة معلومة، وكذلك كانت في كل ملة^(١)، ولما لم يرد في شرعنا ما يدل على نسخ مشروعية الإجارة، وجاءت نصوص أخرى دالة على جوازه دل ذلك على صحة هذه الآية والتي قبلها، وأن التعامل بالإجارة من شريعة الإسلام. قال السرخسي -رحمة الله- : "وما ثبت شريعة لمن قبلنا فهو لازم لنا، ما لم يقدّم الدليل على انفساخه"^(٢).

ثانياً: السنة النبوية: فمن الأحاديث الدالة على وجوب عقد الإجارة ما يلي:

١- عن عائشة -رضي الله عنها- قالت: "استأجر النبي ﷺ وأبو بكر ﷺ رجلاً من بني الدّيل، هادياً خريّتا، وهو على دين كفار قريش"^(٣).

وجه الدلالة: لو لم تكن الإجارة جائزة لما استأجر النبي ﷺ.

٢- عن ابن عباس ﷺ قال: "احتجم النبي ﷺ وأعطى الحجام أجره، ولو علم كراهيته لم يعطه"^(٤).

٣- ما رواه أبو هريرة ﷺ عن النبي ﷺ قال: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"^(٥).

وجه الدلالة: "أن الأمر بإعطاء الأجير دليل على صحة العقد"^(٦).

٤- أن النبي ﷺ بُعث والناس يؤجرون ويستأجرون، ولم ينكر عليهم فكان ذلك تقريراً منه بجواز الإجارة^(٧).

ثالثاً: الإجماع: انعقد إجماع العلماء على مشروعية الإجارة، وحكى ذلك بعض أهل العلم.

(١) ينظر: ابن العربي، محمد بن عبد الله، أحكام القرآن، الطبعة الثالثة، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٢٤هـ، (٤٩٤/٣).

(٢) السرخسي، محمد بن أحمد بن سهل، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ١٤٠٦هـ، (٧٤/٥١).

(٣) أخرجه الإمام البخاري في "صحيحه"، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أقر ليعمل له ثلاثة أيام، رقم الحديث (٢١٤٥).

(٤) أخرجه البخاري في "صحيحه"، كتاب الإجارة، باب خراج الحجام، حديث رقم (٢١٥٩)، ومسلم في "صحيحه"، كتاب المساقاة، باب حل أجرة الحجام، حديث رقم (١٢٠٢).

(٥) أخرجه البيهقي في "السنن الكبرى"، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة، حديث رقم (١١٤٣٤). روي هذا الحديث من طرق متعددة ضعيفة، ينظر: مجمع الزوائد للهيتمي (٩٧/٤-٩٨).

(٦) السرخسي، المبسوط، (٧٤/١٥).

(٧) ينظر: السرخسي، المبسوط، (٧٤/١٥)، الكلساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتاب العربي، بيروت،

١٩٨٢م، (١٧٤/٤).

قال ابن المنذر -رحمه الله-: "اتفقوا على إجازتها -يعني الإجارة- كل من نحفظ قوله من علماء الأمة"^(١)، وقال ابن قدامة -رحمه الله-: "أجمع أهل العلم في كل عصر ومصر على جواز الإجارة"^(٢).

رابعاً: القياس: فعقد الإجارة جائز قياساً على جواز عقد البيع، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع^(٣).

المبحث الأول: تعريف التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي، والفقهاء الإسلامي:

لما كان الحكم على الشيء فرع عن تصوره، ناسب البدء بالتعريف للتنازل عن الإيجار؛ وسيتناول الباحث ذلك في أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي:

عرف د. بدر اليعقوب التنازل عن الإيجار بأنه: "اتفاق يراد به نقل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له"^(٤)، وقد عرف د. نبيل إبراهيم مصطلحاً أعم وأشمل، فعرّف التنازل عن العقد بأنه: عبارة عن نقل مركز أحد المتعاقدين في العقد مع ما يتضمنه من حقوق والتزامات إلى المتنازل له"^(٥).

يلاحظ أن التعريف الأول عرف التنازل عن الإيجار بأثره، بينما في التعريف الثاني عرف بماهيته وحقيقته، فحقيقة التنازل نقل مركز أحد المتعاقدين في العقد، ويتبع ذلك انتقال الحقوق والالتزامات إلى المتنازل له.

ويؤخذ على التعاريف عدم النص على أن التنازل قد يكون بعوض، وبغير عوض.

المطلب الثاني: تعريف التنازل عن الإيجار في الفقه الإسلامي

عرف هذا المصطلح عند الفقهاء بمصطلح آخر وهو "الخلو"، وعرّفوه بأنه: "تنازل مالك المنفعة عن ملكيته لها، مقابل مال زائد عن الأجر"^(٦).

(١) ابن المنذر، محمد بن إبراهيم، الإجماع، (ط)، تحقيق: د. فؤاد عبد المنعم، دار المسلم، ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٤م، (١٧١).

(٢) ابن قدامة، عبد الله المقدسي، (١٣٨٨هـ-)، المعنى في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، مكتبة القاهرة، (٣٢١/٥).

(٣) المصدر السابق (٣٢١/٥).

(٤) اليعقوب، بدر جاسم، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، (ص: ٣٦٩).

(٥) نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، دار الجامعة الجديدة للنشر، ٢٠٠٤م، (ص: ٦٨).

(٦) ينظر: مشهور حسن سليمان خلو الرجل، مجلة الوعي الإسلامي، العدد: (٢٨١)، ١٩٨٨، ص: (٨)، محمد عثمان شبيب، المعاملات المالية المعاصرة في

الفقه الإسلامي، دار الفانسان، الأردن، ص: (٦٧).

وعرفه بعضهم بأنه: "تنازل المرء عن الحق بعوض"^(١)، كما عرف الفقهاء بدل الخلو -وهو عوض التنازل عن الإيجار- بأنه: "مبلغ من المال، يدفعه الشخص، نظراً لتنازل المنتفع بعقار عن حقه في الانتفاع"^(٢)، وعرف أيضاً: "مبلغ من المال يدفعه المستأجر الجديد للقديم لكي يتنازل عن العقد له"^(٣).
يلاحظ أن الفقهاء في تعاريفهم ذكروا أن التنازل عنه هو ملكية المنفعة أو حق الانتفاع، وهذا يبين مدى تصرف المستأجر في العين المؤجرة كما سيأتي. ويؤخذ على التعاريف السابقة أنها قيدت التنازل بمقابل مالي، فالتنازل قد يكون بعوض، وبغير عوض.

المطلب الثالث: مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي في تعريف التنازل عن الإيجار: من خلال المقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقهاء الإسلامي في تعريف التنازل عن الإيجار تبين أن هناك أوجه اتفاق، وأوجه اختلاف بينهما:

أوجه الاتفاق:

- ١- إن الشروط في التنازل عن الإيجار تكون واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر، وفيما بين التنازل له والمستأجر -المتنازل-.
- ٢- لم يبين الفقهاء والقانونيون في تعاريفهم أن التنازل عن الإيجار قد يكون بغير عوض.

أوجه الاختلاف:

- ١- أثر التنازل هو انتقال حقوق والتزامات المستأجر إلى التنازل له، وهذا ذكره القانونيون في تعاريفهم، ولم يذكره الفقهاء.
 - ٢- ذكر الفقهاء أن التنازل يكون بعوض، بينما لم يبين ذلك القانونيون.
- الرأي المختار:** يختار الباحث تعريف التنازل عن الإيجار بأنه: نقل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار إلى التنازل له عن طريق تملك المنفعة بعوض وبدونه.

(١) قلجي وآخرون، معجم لغة الفقهاء، (ص: ٢٠٠).

(٢) وهبة الزحيلي، بدل الخلو، مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، العدد الرابع، (ص: ١٧٢٩).

(٣) القرني/ محمد علي، خصائص حق الانتفاع وأثار نقله، بحث مقدم إلى المؤتمر السادس للهيئات الشرعية للمؤسسات الإسلامية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص: ١٥.

المطلب الرابع: الفرق بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن:

بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن فرق جوهري يرجع إلى طبيعة العمل نفسه، ففي التنازل لا يوجد إلا عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، حيث يحول المستأجر إلى المتنازل له حقوقه والتزاماته الناشئة عن الإيجار ويقطع صلته بهذا العقد، وأما في التأجير من الباطن فإن المستأجر يستبقى عقد إيجاره قائماً مع المؤجر بما يرتبه من حقوق والتزامات، وينشئ مع المستأجر من الباطن عقد إيجار ثانياً^(١).

ويترتب على التمييز بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن نتائج عديدة؛ منها^(٢):

أولاً: في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه فيجب أن تتوفر فيه أهلية التصرف، أما في الإيجار من الباطن فإنه يقوم بعمل من أعمال الإدارة فتكفي فيه أهلية الإدارة.

ثانياً: في التنازل عن الإيجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار، أما في الإيجار من الباطن فقد تختلف شروط الإيجار فيما بين المؤجر المستأجر والمستأجر من الباطن.

ثالثاً: في التنازل عن الإيجار ليس للمستأجر حق امتياز على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات المتنازل له، وله حق امتياز في الإيجار من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة^(٣).

رابعاً: في التنازل عن الإيجار يلتزم المستأجر بأن يسلم المأجور إلى المتنازل له في حالتها وقت الاتفاق، على حين أن المؤجر من الباطن يلتزم بتسليم المأجور إلى المستأجر منه في حالة تصلح معها للانتفاع به، الانتفاع المقصود بحسب طبيعته أو بحسب ما أعدت له.

(١) ينظر: المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، ٢٠١١م، (ص: ٢٩٢).

(٢) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (٦/٦٦٢). وينظر: نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، (ص: ٨٧)، اليقوب، بدر جاسم، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، (ص: ٣٧١).

(٣) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، (٦/٦٦٤)، وينظر: فهمي محمود الخولي، شرح قواعد إيجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت، (ص: ١٩٢).

المبحث الثاني: حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي.

إن كثرة التعامل بالتأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار في الأسواق التجارية تدعو إلى أهمية البحث في حكمهما، وفي هذا المبحث سيتناول الباحث بيان الحكم مع المقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي، وذلك في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: حكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي.

إن التنازل عن الإيجار في التكليف القانوني هو بيع للحق أو هبته، تبعاً لما إذا كان هذا التنازل قد تم بمقابل أو بدون مقابل. فإذا كان بمقابل فهو بيع، ويكون المقابل هو ثمن البيع، ويترتب على ذلك أن المتنازل له يلتزم بأن يدفع ثمن التنازل إلى المستأجر الأصلي، ودفع الأجرة إلى المؤجر، وثن التنازل قد يكون مبلغاً إجمالياً، أو مقسطاً على مدد معينة، أما إذا كان التنازل بدون مقابل، فإنه يكون هبة أو حوالة بغير عوض^(١).

أما حكم التنازل عن الإيجار: فإنه إذا كانت القاعدة المقررة في المادة ٥٩٩ من القانون المدني الكويتي أن الأصل هو جواز التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، والاستثناء هو المنع، فإن الأمر يختلف عنه في قانون إيجار العقارات الكويتي، حيث نصت المادة ١٤: "لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الإيجار، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه، إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر".

"القاعدة الأصلية في هذا القانون، أنه وإن كان حق المستأجر حقاً شخصياً لا عينياً، إلا أن تصرفه في هذا الحق مشروط بموافقة المؤجر إذا كان التصرف تنازلاً عن الإيجار أو تأجيراً من الباطن، فلا يحق للمستأجر أن يتنازل عن إيجارته لأحد، ولا أن يؤجر من الباطن لآخر، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بإذن صريح من المؤجر يكون مكتوباً ما لم يقر المؤجر بوجوده"^(٢).

(١) ينظر: السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، (٦/٦٦٢)، فهمي محمود الخولي، شرح قواعد إيجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت، (ص: ١٩١)، اليعقوب، بدر جاسم، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، (ص: ٣٧٠-٣٩٦).

(٢) المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء الثاني، (ص: ٢٩٢).

المطلب الثاني: حكم التنازل عن الإيجار في الفقه الإسلامي.

المتنازل له عن الإيجار له حالتان: إما أن يكون مالك العقار، أو غيره. والمسألة محل البحث هي ما تناولتها المادة ١٤ من قانون إيجار العقارات الكويتي، وهي إذا كان المتنازل له شخص آخر غير مالك العقار.

يكيف التنازل عن الإيجار بأنه: "بيع لحق الانتفاع"^(١)، أو بعبارة أخرى "بيع العقد"^(٢)، ويعرف أيضاً "بالخلو". حيث يتم فيه شراء الحقوق المتولدة من العقد والالتزام بالتزاماته. فالبايع هو المستأجر الأول، والمشتري هو المستأجر الثاني، والمبيع هو منفعة العين المؤجرة، أو عقد الإجارة، والتمن هو ثمن الحق أو بدل الخلو. وخصائص التنازل عن الإيجار هي:

١- تنتهي علاقة المستأجر الأول بالمؤجر، ويحل المستأجر الثاني محله في الحقوق والالتزامات.

٢- تكون المنافع مضمونة للمستأجر الثاني على المالك -أي المؤجر الأول-، وليس على المستأجر الأول.

٣- ما يدفعه المستأجر الثاني للمستأجر الأول هو ثمن الحق -أي مقابل التنازل عن العقد-، أما الأجرة وهي ثمن المنافع فيستحقها المالك.

٤- يمكن ان تتغير الأجرة إذا كان عقد الإجارة الأصلي ينص على ذلك، أو العرف، أو العادة، أو القانون"^(٣).

أما حكم التنازل عن الإيجار: فبعد تكييفه بأنه بيع لحق الانتفاع أو بيع العقد، فإن الحكم عليه مبني على مسألة مدى انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وقد تقدم بيان حكم تأجير المستأجر العقار لغير مالكه، واختار الباحث القول بالجواز؛ لأن المستأجر يملك منفعته. وبناء عليه فإنه يجوز التنازل عن الإيجار، سواء تم التنازل بمثل ما تبقى من عوض الإجارة في العقد الأول، أو بأكثر منه، أو بأقل، أو بلا عوض. وهذا ما قرره

(١) ذهب الحنفية إلى عدم التفريق بين حق الانتفاع وحق المنفعة، فكلاهما يستعمل في معنى واحد، وخالفهم في ذلك جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة، فذهبوا إلى التفريق بينهما، حيث يرون أن حق الانتفاع يراد بها أن يبشر هو بنفسه فقط، أما حق المنفعة فهو أعم وأشمل، فيبشر بنفسه، ويمكن غيره من الانتفاع بعوض، كالإجارة، وبغير عوض كالعارية. وعلى ذلك فإن المستأجر -المتنازل عن الإيجار- على رأي الحنفية يملك حق المنفعة أو حق الانتفاع، بينما على رأي الجمهور يملك حق المنفعة لا الانتفاع. ينظر: ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م، (ص: ٣٠٥)، السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر، الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية

١٤١١ هـ - ١٩٩٠ م، (ص: ٣٢٦)، الخرشى، محمد بن عبد الله، شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة - بيروت، (٧/ ٧٩)، القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس، الفروق، عالم الكتب، (١/ ١٨٧).

(٢) القري/ محمد علي، خصائص حق الانتفاع وأثار نقله، بحث مقدم إلى المؤتمر السادس للهيئات الشرعية للمؤسسات الإسلامية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص: ١٣.

(٣) القري/ محمد علي، خصائص حق الانتفاع وأثار نقله (ص: ١٣).

المجامع والهيئات الشرعية، مع تقييد القول بالجواز بشرط أن يكون التنازل في أثناء مدة عقد الإجارة، أما بعدها فغير جائز؛ لأنه تصرف في ملك غيره بلا إذنه.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي: "إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد، في أثناء مدة الإجارة، على التنازل عن بقية مدة العقد، لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية، على أنه في الإجازات الطويلة المدة، خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين، لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك. أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين"^(١).

وجاء في المعايير الشرعية: "إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد، في أثناء مدة الإجارة، على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية"^(٢).

وجاء في قرارات وتوصيات ندوة البركة السابعة والعشرين للاقتصاد الإسلامي: "يختلف ملك الانتفاع عن استئجار منفعة بأنه حق عيني ويحق لصاحبه تملكه للغير بحيث تنشأ علاقة مباشرة بين مالك العين والمالك الجديد لحق الانتفاع"^(٣).

وقد نوقش موضوع: (حق الانتفاع) في مؤتمر شورى الفقهي الخامس، وصدر منه القرار الآتي: "إن لحق الانتفاع صوراً متعددة، مما يصعب معه إصدار حكم شرعي عام يشمل جميع هذه الصور، لكن من صورهِ الجائزة التي لها اتصال بعمل المؤسسات المالية الإسلامية... ٣- يجوز لمالك حق الانتفاع.. التصرف فيه بالبيع والهبة والرهن ونحوه"^(٤).

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، العدد: (٤)، الجزء: (٣)، (ص: ٢٢٢٩)، القرار رقم (٦) د/ ٨٨ / ٠٨، بشأن بدل الخلو، في دورته الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨- ٢٢ جمادى الآخرة ١٤٠٨هـ، الموافق ٦- ١٢ فبراير ١٩٨٨م.

(٢) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار رقم: (٤٢): (الحقوق المالية والتصرف فيها)، البند: (٣/٨).

(٣) قرارات وتوصيات ندوة البركة السابعة والعشرين، رقم: (٢٧/١)، بخصوص موضوع ملك الانتفاع (حق الانتفاع) وضوابط نقله، التي أقيمت في جدة، ٣-٤ رمضان، ١٤٢٧ هـ، الموافق: ٢٥-٢٦ سبتمبر ٢٠١٣م.

(٤) نص قرار مؤتمر شورى الخائن للمؤسسات المالية الإسلامية، الذي انعقد بدولة الكويت، في الفترة من ١١-١٢ صفر ١٤٣٤هـ، ١٦-١٧ ديسمبر ٢٠١٣م.

وجاء في قرار الهيئة الشرعية لبنك البلاد بخصوص منتج التأجير التمويلي للعقار: "١٠- يجوز بموافقة الطرفين نقل عقد الإجارة لطرف ثالث، سواء أكان بإبرام عقد جديد، أم بالاستمرار بنفس العقد السابق، وبعوض أو بلا عوض"^(١).

المطلب الثالث: مقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي في حكم التنازل عن الإيجار.

من خلال المقارنة بين قانون إيجار العقارات الكويتي والفقہ الإسلامي في حكم التنازل عن الإيجار تبين أن هناك وجه اتفاق، ووجه اختلاف بينهما:

وجه الاتفاق: اتفق قانون إيجار العقارات الكويتي مع الفقہ الإسلامي في تكبير التنازل عن الإيجار بأنه بيع لحق الانتفاع أو هبته تبعاً لما إذا كان هذا التنازل قد تم بمقابل أو بدون بمقابل.

وجه الاختلاف: جعل القانون الأصل في التنازل عن الإيجار المنع إلا بإذن كتابي من المؤجر، بخلاف الفقہ الإسلامي الذي اعتبر المعاملة جائزة في الأصل، وإذا رأى ولي الأمر أن من المصلحة منعها بشرط إذن المؤجر فذلك جائز في الفقہ استناداً إلى المصلحة المرسله.

(١) قرار الهيئة الشرعية لبنك البلاد رقم: (٧٧).

الخاتمة:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، في ختام هذا البحث أهم النتائج التي توصل إليها الباحث مع التوصيات، وهي على النحو التالي:

أولاً: النتائج.

١- التنازل عن الإيجار من مصطلحات القانون، ويقابله في الفقه الإسلامي مصطلح (الخلو).

٢- التنازل عن الإيجار: هو نقل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له عن طريق تمليك المنفعة بعوض وبدونه.

٣- نظر قانون إيجار العقارات الكويتي إلى مصلحة المؤجر، فمنع من تأجير العقار من الباطن والتنازل عنه إلا بإذن كتابي، بينما أجاز الفقه الإسلامي ابتداءً التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار، وأعطى لولي الأمر صلاحية المنع من التعامل بذلك من غير إذن المؤجر؛ استناداً إلى المصلحة المرسلة.

ثانياً: التوصيات:

١- إجراء دراسة فقهية شاملة لقانون إيجار العقارات الكويتي؛ لتظهر أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

٢- معالجة المخالفات الشرعية التي تضمنها القانون، بالعمل على إعادة صياغته بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

فهرس المصادر، والمراجع:

- ابن العربي، محمد بن عبد الله، أحكام القرآن، (ط٣)، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٢٤هـ.
- الهيثمي، نور الدين، ١٩٩٢، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، بيروت، دار الفكر.
- ابن فارس، أحمد بن فارس، (١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م)، مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر.
- ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي، (١٣٨٨هـ)، المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، مكتبة القاهرة.
- ابن منظور، محمد بن مكرم، (١٤١٤هـ)، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر - بيروت.
- ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، (١٩٩٣م)، الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ابن نجيم، زين بن إبراهيم بن محمد، (١٤١١هـ)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي.
- الباجي، سليمان بن خلف بن سعد القرطبي الأندلسي (المتوفى: ٤٧٤هـ)، (١٣٣٢هـ)، المنتقى شرح الموطأ، الطبعة الأولى، مطبعة السعادة، مصر.
- البخاري، محمد بن إسماعيل ابن إبراهيم بن المغيرة بن بردزبه الجعفي، (١٤٢٨هـ) - ٢٠٠٧م)، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه = صحيح البخاري، الطبعة الخامسة، تحقيق: محمود محمد محمود حسن نصار، بيروت، دار الكتب العلمية، (د.ت)، التاريخ الكبير، تحقيق: عبد الرحمن بن يحيى اليماني، وآخرون، حيدرآباد، دائرة المعارف العثمانية.
- البهوتي، منصور بن يونس، (١٤٠٣هـ)، كشف القناع عن متن الإقناع، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية - بيروت.
- البهوتي، منصور بن يونس، (١٤١٤هـ)، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، الطبعة الأولى، عالم الكتب - بيروت.
- البيهقي، أحمد بن الحسن، (١٩٩٤م)، السنن الكبرى، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد عطا، بيروت، دار الكتب العلمية.

- الخطاب، محمد بن عبد الرحمن، (١٤١٢هـ)، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، الطبعة الثالثة، دار الفكر، بيروت.
- الخرشي، محمد بن عبد الله، شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة - بيروت.
- الدردير، محمد بن أحمد، الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت.
- الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفه، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت.
- الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، (١٤٢٠هـ / ١٩٩٩م)، مختار الصحاح، الطبعة الخامسة، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت.
- الرحباني، مصطفى بن سعد، (١٤١٥هـ)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي - بيروت.
- الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين (المتوفى: ١٠٠٤هـ)، غاية البيان شرح زيد ابن رسلان، دار المعرفة - بيروت.
- الزحيلي، وهبة، (١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م)، الفقه الإسلامي وأدلته، (ط٢)، دار الفكر، دمشق.
- زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي.
- السرخسي، محمد بن أحمد بن سهل، (ت٤٨٣هـ / ١٠٩٠م)، (١٤٠٦هـ -)، المبسوط، دار المعرفة، بيروت.
- الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، بيروت.
- القانون المدني الكويتي، (يناير ٢٠١٥م)، الطبعة العاشرة، مجموعة التشريعات الكويتية.
- القرافي، أحمد بن إدريس، الفروق، دار عالم الكتب - القاهرة.
- قلعجي، محمد رواس. قنيبي، حامد صادق، (١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م)، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، دار النفائس، الأردن.
- الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد، (١٩٨٢م)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتاب العربي، بيروت.
- المرداوي، علي بن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- ابن المنذر، محمد بن إبراهيم، الإجماع، الطبعة الأولى، تحقيق: د. فؤاد عبد المنعم أحمد، دار المسلم، ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م.

- النيسابوري، مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري، (١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م)، الجامع الصحيح = صحيح مسلم، تحقيق: هيثم خليفة الطعيمي، بيروت المكتبة العصرية.
- فهد سودان المطيري، عقد الإجارة من الباطن - دراسة مقارنة، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في الفقه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، ١٤٢٢هـ.
- سامي الماجد، العقد من الباطن في الفقه الإسلامي، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراة في الفقه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة، ١٤٢٥هـ.
- اليقوب، بدر جاسم، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، الطبعة التاسعة، الكويت، ٢٠١٧م.
- فهيم محمود الخولي، شرح قواعد إيجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٧٤م.
- نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، دار الجامعة الجديدة للنشر، ٢٠٠٤م.
- مقال: خلو الرجل، مشهور حسن سليمان، مجلة الوعي الإسلامي، العدد: (٢٨١)، ١٩٨٨، محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن.
- وهبة الزحيلي، بدل الخلو، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع.
- القرني/ محمد علي، خصائص حق الانتفاع وآثار نقله، بحث مقدم إلى المؤتمر السادس للهيئات الشرعية للمؤسسات الإسلامية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، ٢٠١١م.
- السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.